

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Pavlin, M., 2013. Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na različnih lokacijah. Diplomski nalogi. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 31 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

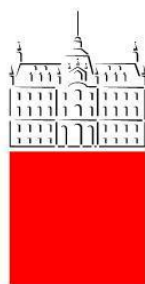
DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Pavlin, M., 2013. Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na različnih lokacijah. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 31 pp.

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo in
geodezijo



Kandidatka:
MAJA PAVLIN

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE
NA RAZLIČNIH LOKACIJAH**

Diplomska naloga št.: 29/GIG

**THE ASSESSMENT OF THE MARKET VALUE OF THE
RESIDENTIAL HOUSE IN DIFFERENT LOCATIONS**

Graduation thesis No.: 29/GIG

Mentorica:
izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Predsednik komisije:
izr. prof. dr. Dušan Kogoj

Somentor:
asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 13. 09. 2013

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **MAJA PAVLIN** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »**Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na različnih lokacijah**«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 13. 09. 2013

(podpis)

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK	332.622:711.45(497.4)(043.2)
Avtor:	Maja Pavlin
Mentorica:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na različnih lokacijah
Tip dokumenta:	diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	31 str., 16 pregl., 2 graf., 1 sl., 1 en.
Ključne besede:	komunalni prispevek, nezazidano stavbno zemljišče, oglaševana cena, prodajna cena

Izvleček

Namen diplomske naloge je ocena tržne vrednosti značilne enostanovanjske hiše na različnih lokacijah, in sicer v občinah Cerklje na Gorenjskem, Naklo, Radovljica in Šenčur. Tržna vrednost je ocenjena na podlagi metode stroškov. Značilna enostanovanjska hiša, ki smo jo ocenjevali na različnih lokacijah, spada v srednji cenovni razred, s 100 m² uporabne površine in 198 m² neto tlorisne površine. Hiša je podkletena samostojna stavba s poševno streho in z delno izkoriščeno mansardo, zgrajena na stavbnem zemljišču s površino 459 m². Tržna vrednost enostanovanjske hiše je ocenjena kot vsota tržne vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča, komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov izgradnje nove stavbe. Tržna vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča in komunalni prispevek se razlikujeta po obravnavanih območjih, nadomestitveni stroški izgradnje nove stavbe pa so na vseh lokacijah enaki.

Ugotovili smo, da predstavljajo stroški izgradnje nove stavbe praviloma največji delež (med 73 % in 81 %) v tržni vrednosti celotne nepremičnine, ocenjene po metodi stroškov. Najbolj variabilne so tržne vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki se med seboj razlikujejo glede na lokacijo in v povprečju predstavljajo med 15 % in 24 % tržne vrednosti celotne nepremičnine. Komunalni prispevek je v lokalnih skupnostih administrativno določen in je odvisen predvsem od obračunskega območja v lokalni skupnosti, v katero glede na lokacijo spada nepremičnina ter olajšav, ki jih investitorju nudijo lokalne skupnosti.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDK: 332.622:711.45(497.4)(043.2)
Author: Maja Pavlin
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
Co-advisor: Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
Title: The assessment of the market value of the residential house in different locations
Document type: Graduation Thesis – University studies
Scope and tools: 31 p., 16 tab., 2 graph., 1 fig., 1 eq.
Keywords: public utilities fee, construction land, advertised price, selling price

Abstract

The purpose of this diploma thesis is the assessment of market value of a typical detached family house in four different municipalities of Cerklje na Gorenjskem, Naklo, Radovljica and Šenčur. The market value is estimated on the basis of expense method. A typical detached family house falls into the medium price range, with 100 m² of usable floor area and 198 m² net floor area. The house is a free standing building with a basement, a slanted roof and a partially usable attic, build on a construction land with a surface area of 459 m². The market value of the house is based on a market value of the construction land, the public utility fee and alternative costs of building a new house on the ground. The construction land and the public utility fee change from municipality to municipality but the costs of building a new house remain constant.

We have discovered that the building costs play the principal role in the market value of the house (from 73 % to 81 %) estimated on the basis of the expense method, however the market value ranges the most in the construction land that take from 15 % up to 24 % of a detached family house market value. The public utility fee is administratively determined and depends mainly on accounting area and abatement that are offered to the investor by individual local communities.

ZAHVALA

Za strokovno usmerjanje, vodenje in pomoč pri izdelavi diplomske naloge, se iskreno zahvaljujem izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Zahvaljujem se tudi staršem, Tomažu ter vsem, ki so me v času študija podpirali, spodbujali in poskrbeli za nepozabne skupne trenutke.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	OBRAVNAVANA OBMOČJA	2
2.1	Občina Cerklje na Gorenjskem.....	2
2.2	Občina Naklo.....	3
2.3	Občina Radovljica	3
2.4	Občina Šenčur	3
2.5	Primerjava občin.....	3
3	VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE	5
4	METODA DELA	6
4.1	Zbiranje podatkov o oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih.....	6
4.2	Urejanje in analiziranje podatkov o oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih.....	8
4.3	Zbiranje podatkov o vrsti komunalne opreme na obravnavanem območju in višini komunalnega prispevka.....	8
4.4	Zbiranje podatkov za oceno nadomestitvenih stroškov gradnje enostanovanjske hiše	8
4.5	Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na obravnavanih lokacijah	9
5	ANALIZA TRGA IN OCENA POVPREČNIH TRŽNIH VREDNOSTI NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ	10
5.1	Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča.....	10
5.2	Prodana nezazidana stavbna zemljišča	11
5.3	Primerjava oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč	11
5.4	Ocenjena tržna vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča	13
6	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBRAVNAVANE LOKALNE SKUPNOSTI	14
6.1	Izračun komunalnega prispevka v obravnavanih lokalnih skupnosti	15
6.1.1	Občina Cerklje na Gorenjskem.....	16
6.1.2	Občina Naklo.....	17
6.1.3	Občina Radovljica	18
6.1.4	Občina Šenčur	19
6.2	Rezultati izračuna komunalnega prispevka v obravnavanih lokalnih skupnosti	20
7	OCENA NADOMESTITVENIH STROŠKOV IZGRADNJE ENOSTANOVANJSKE HIŠE.....	21
8	OCENA TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU.....	24
9	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	28
	LITERATURA	30

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Pregled osnovnih podatkov izbranih lokalnih skupnosti (SURS, 2013)	4
Preglednica 2: Osnovne statistike površin oglaševanih NSZ v obravnavanih občinah zbranih v obdobju 18.02.2013 – 12.03.2013	10
Preglednica 3: Osnovne statistike cen oglaševanih NSZ v obravnavanih občinah zbranih v obdobju 18.02.2013 – 12.03.2013	10
Preglednica 4: Osnovne statistike površin NSZ prodanih v obravnavanih občinah zbranih v obdobju	11
Preglednica 5: Osnovne statistike cen NSZ prodanih v obravnavanih občinah zbranih v obdobju 2010 – 2012..	11
Preglednica 6: Faktor zmanjšanja oglaševanih cen NSZ	12
Preglednica 7: Povprečne oglaševane cene na enoto površine z upoštevanim faktorjem zmanjšanja oglaševanih cen NSZ v obravnavanih občinah	13
Preglednica 8: Ocenjena tržna vrednost NSZ v obravnavanih občinah	13
Preglednica 9: Določitev C_{pi} in C_{ti} za posamezno komunalno opremo v občini Cerklje na Gorenjskem (Odlok ... Cerklje na Gorenjskem, 2008)	17
Preglednica 10: Določitev C_{pi} in C_{ti} za posamezno komunalno opremo v občini Naklo (Odlok ... Naklo, 2011)	17
Preglednica 11: Določitev C_{pi} in C_{ti} za posamezno komunalno opremo v občini Radovljica (Odlok o programu ... Radovljica, 2012)	18
Preglednica 12: Določitev C_{pi} in C_{ti} za posamezno komunalno opremo v občini Šenčur (Odlok o programu ... Šenčur, 2006)	20
Preglednica 13: Komunalni prispevek v obravnavanih občinah	20
Preglednica 14: Ocena in razčlenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše (PEG, 2013) ...	21
Preglednica 15: Ocenjena tržna vrednost enostanovanjske hiše in struktura ocenjene tržne vrednosti v obravnavanih občinah	24
Preglednica 16: Tržna vrednost komunalno opremljenega NSZ na enoto površine v obravnavanih občinah	25

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Stroški gradnje enostanovanjske hiše po projektantski oceni investicij	22
Grafikon 2: Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše v obravnavanih lokalnih skupnostih	24

KAZALO SLIK

Slika 1:Prikaz analiziranih lokalnih skupnosti	2
--	---

KRATICE IN OKRAJŠAVE

ETN	evidenca trga nepremičnin
GJD	grajeno javno dobro
KP	komunalni prispevek
NSZ	nezazidano stavbno zemljišče
NTP	neto tlorisna površina
PE	populacijski ekvivalent

1 UVOD

Gradnja nove enostanovanjske hiše predstavlja za vse investitorje velik finančni zalogaj, ki si ga le redki lahko privoščijo brez najema posojila.

Precejšnji del stroškov novogradnje predstavlja nakup nezazidanega stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NSZ), ki predstavlja potrebno in nujno osnovo, da sploh lahko začnemo z gradnjo novega objekta. Nekaterim je investicija v zemljišče za novogradnjo prihranjena, saj ga dobijo ali podedujejo od bližnjih sorodnikov. Za druge, ki te sreče nimajo, pa predstavlja nakup NSZ velik, vendar nujno potreben strošek v okviru celotne investicije izgradnje novega stanovanjskega objekta. Priporočljivo je, da si ob vseh večjih življenjskih odločitvah in investicijah, med katere vsekakor sodi tudi izgradnja nove enostanovanjske hiše, vzamemo zadosti časa za razmislek in se tudi posvetujemo s strokovnjaki, ki se s takšnimi investicijami srečujejo vsakodnevno. Prav tako so dobrodošli koristni nasveti in opozorila prijateljev ali sorodnikov, ki so se s podobno investicijo in odločitvami v zvezi z gradnjo novega doma srečali pred kratkim.

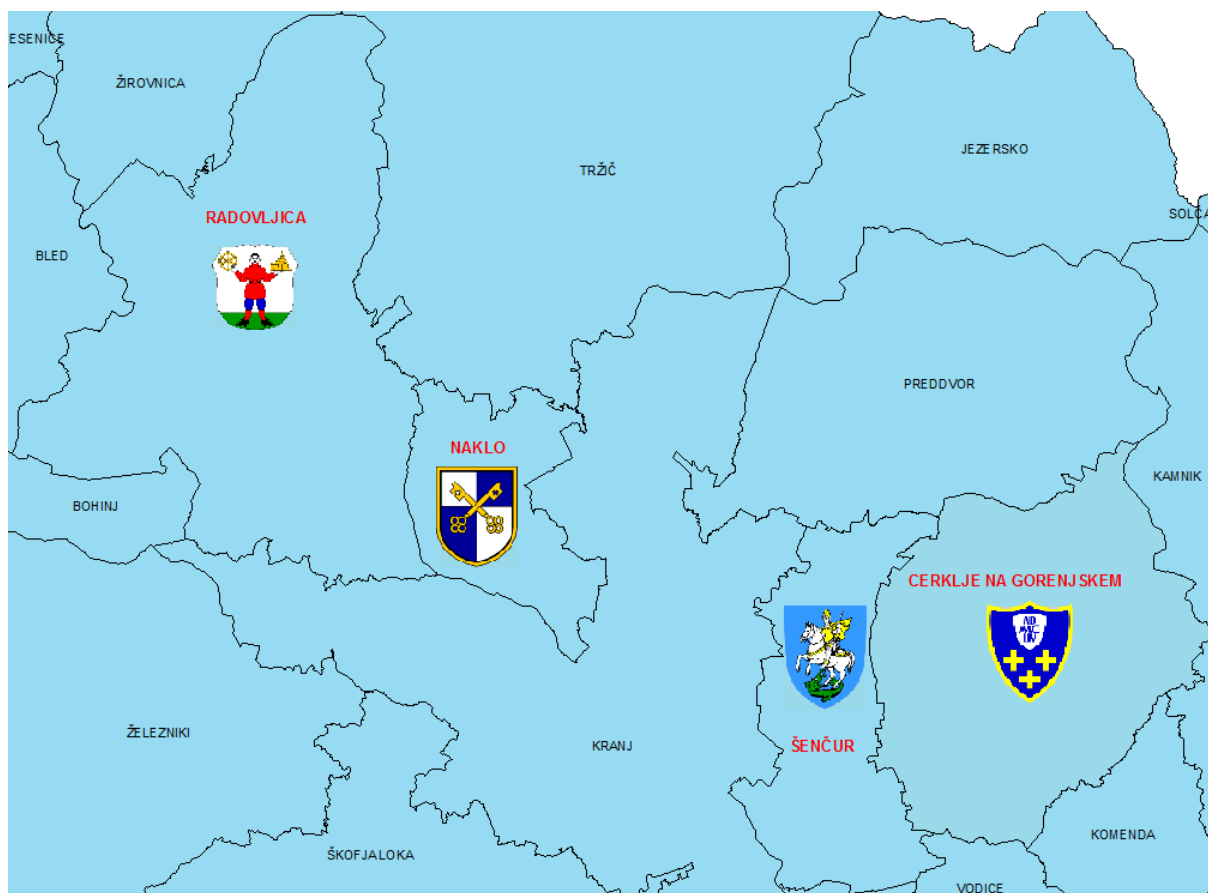
Lokacija nepremičnine predstavlja pomemben, večinoma celo odločilen faktor pri določanju tržne vrednosti vseh nepremičnin, tudi NSZ. Na izbiro lokacije zemljišča za gradnjo vpliva več faktorjev, ki jih posamezniki različno razvrščajo po pomembnosti. Nekateri izmed faktorjev, ki vplivajo na izbiro lokacije za gradnjo nove enostanovanjske hiše, so makro in mikro lokacija NSZ, bližina delovnega mesta, izobraževalnih ustanov, privlačnost in urejenost naselja oziroma lokalne skupnosti, možnost dobrih prometnih povezav ipd.

Dandanes pri vedno večjem številu ljudi na končno odločitev vplivajo tudi nekateri drugi faktorji, kot je na primer višina enkratne dajatve lokalni skupnosti, kamor uvrščamo tudi komunalni prispevek, ki lahko investitorje s svojo višino privlači ali pa odvrča od gradnje v posamezni lokalni skupnosti. Razlike med lokalnimi skupnostmi se pojavljajo tudi pri številnih drugih manjših, vendar stalnih periodičnih stroških, kot so na primer nadomestilih za uporabo stavbnih zemljišč, stroških pitne vode, odvajanja in čiščenja komunalnih voda, odvoza komunalnih odpadkov ipd. Priporočljivo je, da se pred samo gradnjo, torej v času izbire makro lokacije zemljišča, pozanimamo tudi o višini dajatve (komunalni prispevek) v posamezni lokalni skupnosti in sami presodimo, kako bo omenjeni strošek vplival na našo izbiro lokacije novogradnje.

V diplomski nalogi smo želeli ugotoviti, v kateri izmed štirih izbranih občin na Gorenjskem: Cerklje na Gorenjskem, Naklo, Radovljica ali Šenčur, je glede na obravnavane stroške najugodnejše zgraditi značilno enostanovanjsko hišo. Razlika v tržni vrednosti ocenjevanih enostanovanjskih hiš na različnih lokacijah je izhajala iz različnih tržnih vrednostih NSZ in stroškov komunalnega prispevka. Stroški izgradnje nove stavbe so se nanašali na isto stavbo in so bili zato na vseh štirih lokacijah konstantni.

2 OBRAVNAVANA OBMOČJA

V analizo smo vključili štiri lokalne skupnosti, ki smo jih izbrali po kriteriju čim bolj enakih družbenih razmer in geografskih značilnostih. Tako smo si izbrali štiri lokalne skupnosti, ki se nahajajo na južnem delu gorenjske statistične regije in so v bližini dveh gospodarskih središč – Kranja ter Ljubljane. Analizirane so bile občine Cerklje na Gorenjskem, Naklo, Radovljica in Šenčur, ki jih prikazuje spodnja slika (slika 1).



Slika 1: Prikaz analiziranih lokalnih skupnosti (GURS, 2013)

2.1 Občina Cerklje na Gorenjskem

Občina Cerklje na Gorenjskem se z 78 km² površine in s približno 7200 prebivalci uvršča med srednje velike slovenske občine (SURS, 2013). Nahaja se na spodnjem delu gorenjske statistične regije in na južnem robu meji na osrednjeslovensko statistično regijo, ki je glede na razvitost ter številne druge družbeno-ekonomske kazalnike razvitosti prednjači pred ostalimi regijami v Sloveniji. Občina Cerklje na Gorenjskem je obkrožena s petimi občinami. Na zahodu jo obdaja občina Šenčur, severu Preddvor, vzhodu Kamnik ter na jugu občini Vodice in Komenda. Razgiban teren (Karavanke) v zgornji tretjini občine onemogoča poselitev, kar je tudi razlog za rahlo podpovprečno gostoto prebivalstva.

2.2 Občina Naklo

Občina Naklo se po površini s svojimi 28 km² uvršča med manjše slovenske občine, vendar spada glede na število prebivalcev (5300 preb.) v zlato sredino med slovenskimi občinami (SURs, 2013). Meji zgolj na tri občine, in sicer na severu meji na občino Tržič, na vzhodu in jugu na Mestno občino Kranj ter na zahodu na občino Radovljica. Občina Naklo je ravninska občina in leži na Kranjski ravnini med dvema starejšima terasama Save in Tržiške Bistrice. Ugodne naravne razmere nudijo odlične pogoje za nadaljnji razvoj kmetijstva, prav tako pa s svojo izvrstno prometno lego in bližino večjih gospodarskih središč v državi predstavlja dobro izhodišče za razvoj gospodarskih dejavnosti in tudi turizma (Občina Naklo, 2013).

2.3 Občina Radovljica

Občina Radovljica spada po velikosti med večje slovenske občine. Obsega 119 km² in ima približno 19 000 prebivalcev (SURs, 2013). Na severozahodu meji na občino Žirovnica, severovzhodu ter vzhodu na Tržič, jugovzhodu na Naklo, jugu Mestno občino Kranj, jugozahodu Bohinj in zahodu na občino Bled. Ponaša se z bogato in raznoliko kulturno in tehnično dediščino, kar potrjujejo številne znamenitosti in muzeji, od muzeja kovaštva v Kropi, lectarske delavnice in čebelarskega muzeja v Radovljici ter ne nazadnje do muzeja Avsenik v Begunjah, ki predstavlja razvoj in zgodovino legendarnega ansambla Avsenik (Občina Radovljica, 2013).

2.4 Občina Šenčur

Občina Šenčur s svojo velikostjo spada med manjše občine v Sloveniji. Čeprav obsega 40 km², ima skoraj 8.500 prebivalcev (SURs, 2013). Meji na tri občine gorenjske statistične regije, in sicer na severu na občino Preddvor, vzhodu na Cerklje na Gorenjskem ter zahodu na Mestno občino Kranj. Ker se nahaja na robu gorenjske regijske meje podobno kot občina Naklo meji tudi na dve občini osrednjeslovenske regije, to sta občini Vodice na jugovzhodu ter Medvode na jugu. Odlični prometni položaj in naravno geografski pogoji nudijo dobre razmere tako za razvoj gospodarstva kakor tudi kmetijstva po celotnem območju občine.

2.5 Primerjava občin

Največja izmed obravnavanih lokalnih skupnosti, tako po površini kakor tudi številu prebivalcev, je občina Radovljica (119 km²) s skoraj 19.000 prebivalci, najmanjša pa občina Naklo (28 km²) z nekaj več kot 5.000 prebivalci. Gostota poselitve je najmanjša v občini Cerklje na Gorenjskem, zaradi že

prej omenjenega razgibanega površja Karavank v zgornji polovici, ki je neprimerno za poselitev. Vendar se le ta iz leta v leto večja, zahvaljujoč pozitivnemu naravnemu, kakor tudi skupnemu selitvenemu prirastu. Naravni prirast je razlika med številom živorojenih otrok in številom umrlih. Naravni prirast na 1000 prebivalcev je razmerje med naravnim prirastom v koledarskem letu in številom prebivalstva sredi istega leta, pomnoženo s 1000 (SURS, 2013). Medtem ko je skupni selitveni prirast razlika med številom priseljenih (iz tujine, drugih regij ali lokalnih skupnosti) ter številom odseljenih (v tujino, druge regije ali lokalnih skupnosti) v koledarskem letu. Negativno število pomeni, da se je iz lokalne skupnosti ali regije več ljudi odselilo kot se je vanjo priselilo (SURS, 2013). V občini Šenčur je gostota prebivalstva najvišja, in sicer več kot dvakrat večja kot v občini Cerklje na Gorenjskem, ki se glede na gostoto prebivalstva uvršča nekoliko pod slovensko povprečje. Čeprav je v občini Šenčur naravni prirast zelo visok glede na slovensko povprečje, se lokalna skupnost sooča tudi z relativno visokim negativnim selitvenim prirastom. Občina Naklo je imela v zadnjem letu najugodnejši tako naravni kakor tudi selitveni prirast. V največji občini Radovljica pa je naravni in selitveni prirast le rahlo pozitiven. Podatki o letnem povprečju mesečnih plač so prikazani kot indeks povprečne plače v Sloveniji. Indeks 110 pomeni, da je povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo pri pravnih osebah za 10 odstotkov višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji (SURS, 2013). Najbolj izstopajoč podatek v preglednici 1 je povprečna mesečna neto plača v občini Cerklje na Gorenjskem, saj je bila najvišja ne samo v gorenjski regiji ampak v celotni Sloveniji. Razlog za to naj bi bil najvišji delež obrtnikov na prebivalca, saj je imelo v občini Cerklje na Gorenjskem skoraj vsako drugo gospodinjstvo prijavljeno obrt. Občina Cerklje na Gorenjskem ima zelo ugodne tudi številne druge družbeno ekonomske kazalnike glede na slovensko povprečje, kot so na primer višji delež zaposlenih ali samozaposlenih oseb, nižja registrirana stopnja brezposelnosti, občutno manj prejemnikov vsaj ene denarne socialne pomoči ipd. (SURS, 2013).

Preglednica 1: Pregled osnovnih podatkov izbranih lokalnih skupnosti (SURS, 2013)

Lokalna skupnost	Površina [km²]	Število preb. (polletje 2013)	Gostota preb. (polletje 2013) [št. preb./km²]	Naravni prirast na 1000 preb. (2012)	Skupni selitveni prirast na 1000 preb. (2012)	Indeks povprečne plače v Sloveniji (2012)
Cerklje na Gorenjskem	78	7.243	92,6	5,3	2,4	119,8
Naklo	28	5.337	188,6	4,1	6,4	96,6
Radovljica	119	18.870	159	0,8	-3,0	91,1
Šenčur	40	8.469	210,1	5,7	-6,5	101,3
Slovenija	20.273	2.058.821	101,6	1,3	0,3	100

3 VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE

Za dobro izvedeno analizo trga nezazidanih stavbnih zemljišč je bilo potrebno zbrati kakovostne podatke o oglaševanih in prodajnih cenah NSZ iz različnih virov. Vrednosti oglaševanih cen NSZ smo pridobili, dne 12. 3. 2013, iz več različnih spletnih strani¹. Podatke o prodajnih cenah NSZ, ki se nanašajo na prodaje izvedene v letih 2010, 2011 in 2012, smo pridobili iz spletnega portala Prostor, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije. Ti podatki so zbrani v Evidenci trga nepremičnin (v nadaljevanju ETN), ki predstavlja javno zbirko podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih nepremičninskih pravnih poslih. V osnovi Geodetska uprava Republike Slovenije sistematično spremlja oblikovanje tržnih cen, zaradi ocenjevanja posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin, zagotavljanja preglednosti slovenskega nepremičninskega trga in predvsem za potrebe prihajajoče obdavčitve nepremičnin, kar je bil tudi eden izmed glavnih in največjih razlogov za vzpostavitev omenjene evidence (Prostor, 2013).

Podatke o višini komunalnih prispevkov v posameznih lokalnih skupnostih smo pridobili iz sprejetih trenutno veljavnih odlokov o programu opremljanja stavbnih zemljišč, ki so jih sprejeli občinski sveti v analiziranih lokalnih skupnostih.

Stroške gradnje enostanovanjske hiše smo izračunali s pomočjo projektantske ocene investicije za enostanovanjsko hišo, pridobljeno na gradbenem portalu PEG, kjer zbirajo aktualne gradbene podatke o ponudbi in vrednosti gradbenih proizvodov ter storitev v graditeljstvu na območju Slovenije (PEG, 2013).

¹ <http://www.nepremicnine.net>; <http://www.bolha.com/nepremicnine>; <http://www.salomon.si/oglasil>

4 METODA DELA

4.1 Zbiranje podatkov o oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih

V prvi fazi pridobivanja podatkov smo pričeli z zbiranjem oglaševanih cen NSZ v štirih izbranih lokalnih skupnostih. Za zbiranje smo si predhodno izbrali tri spletne strani, iz katerih smo za vsako lokalno skupnost sestavili nabor aktualnih ponudb na nepremičninskem trgu. Med zbiranjem podatkov smo opazili, da se večina ponudb oziroma oglasov, ki smo jih zbrali na največjem nepremičninskem portalu (*»nepremicnine.net«*), na preostalih portalih in spletnih straneh nepremičninskih oglaševalcev, večinoma ponavlja. To je tudi razlog, da je velika večina podatkov pridobljena iz omenjenega spletnega nepremičninskega portala.

Pred iskanjem točno določenih nepremičnin na portalu *»nepremicnine.net«*, je bilo potrebno določiti omejitve iskanja. Glede na namen naloge smo v iskalniku nepremičnin zaradi lažjega zbiranja in obdelave podatkov določili naslednje omejitve za nepremičninske oglase:

- vrsta posredovanja: *prodaja*;
- tip nepremičnine: *zazidljiva posest*;
- območje: *gorenjska regija (Upravni enoti Kranj ali Radovljica)* in
- površina posesti: *do 3000 m²*.

Vsi izbrani oglasi niso ustrezali namenu naše analize. Postavili smo še nekaj dodatnih kriterijev, da smo lahko z analizo primerjali in ugotavljali razlike med obravnavanimi lokalnimi skupnostmi. Pozorni smo morali biti, da je imelo zemljišče dobro prometno povezavo, se je nahajalo v bližini središč oziroma večjih naselij izbranih občin in se ni nahajalo v naseljih z višjo nadmorsko višino. Z vsemi zgoraj predstavljenimi kriteriji smo skušali zagotoviti primerljivost zemljišč iz različnih lokalnih skupnosti.

Iste kriterije za vključitev podatkov v analizo smo postavili tako pri oglaševanih kot tudi prodajnih cenah nepremičnin.

Z namenom lažjega pregleda in sledljivosti so za vsako lokalno skupnost navedena naselja, ki so bila vključena v analizo. Pri občini Cerklje na Gorenjskem smo zaradi teh predpostavk izločili zemljišča, ki so bila v naseljih Ambrož pod Krvavcem, Apno, Stiška vas, idr. V analizo smo tako vključili le oglase NSZ iz naselij: Adergas, Dvorje pri Cerkljah na Gorenjskem, Glinje, Grad, Lahovče, Olševek, Poženik, Praprotna Polica, Vašca, Zalog in Zgornji Brnik.

Zaradi relativno majhne površine in odlične lege občine Naklo, kakor tudi njenih naselij, v analizi nismo izločili skoraj nobenega naselja, ampak smo večjo pozornost namenili sami mikro lokaciji zemljišč v naseljih. V občini Naklo smo tako v analizo vključili naselja: Cegelnica, Naklo, Polica, Podbrezje, Spodnje Duplje, Strahinj in Zgornje Duplje.

Za situacijo v občini Radovljica bi lahko rekli, da je skoraj diametralno nasprotna kot v občini Naklo. Zaradi velike površine in številnih naselij, smo morali biti zelo pozorni, katera območja oziroma naselja bomo vključili v analizo ter katera raje izpustili. Na koncu smo se odločili, da bomo v analizo v občini Radovljica vključili le naslednja naselja: Brezje, Begunje na Gorenjskem, Černivec, Dobro Polje, Hlebce, Hraše, Lancovo, Lesce, Nova vas pri Lescah, Radovljica, Zapuže in Zgoša.

Občina Šenčur je s svojimi lastnostmi precej podobna občini Naklo. Tudi tukaj smo vključili skoraj vsa naselja, torej: Hotemaže, Milje, Olševke, Prebačevo, Srednja vas, Šenčur, Trboje, Visoko, Voglje in Voklo.

Glavne podatke, kot so lokacija, površina, razvojna stopnja, geološke značilnosti zemljišča, oglaševana cena, oglaševana cena na enoto površine, nepremičninska družba, vir podatkov in opombe smo si sproti izpisovali v Excelovo preglednico, ki nam je nato v nadaljevanju služila kot osnovna baza podatkov za analizo.

V drugem delu zbiranja podatkov za izvedbo analize smo se lotili zbiranja podatkov o prodajnih cenah NSZ, zbranih iz javnega vpogleda evidence ETN. Zanimali so nas podatki o prodajnih cenah zemljišč za gradnjo. ETN nam omogoča zbiranje podatkov o prodanih nepremičninah vse od leta 2007, vendar smo lahko analizirali le podatke o transakcijah od leta 2010 naprej. Razlog za to je bil, da so od leta 2007 do 2009 na portalu na voljo le informacije o prodajnih cenah zemljišč, ne pa tudi o njihovih površinah. Podatek o površini nujno potrebujemo za izračun vrednosti nepremičnine na enoto površine, ki je za našo analizo ključnega pomena.

Bistvene podatke o prodajnih cenah smo podobno kot pri oglaševanih cenah zbrali v Excelovi preglednici za vse nepremičnine, kamor smo vpisali podatke o mikro lokaciji, površini, razvojni stopnji zemljišča in prodajni ceni. Tudi tukaj nekaterih prodaj nismo vključili v analizo, saj niso bile ustrezne. Pogosto se je poleg NSZ prodajala tudi hiša oziroma stanovanje ali drugo zemljišče. Vrednost posameznih raznovrstnih nepremičnin v transakciji ni bila podana ločeno, kar pomeni, da iz podatkov nismo uspeli razbrati, kolikšen delež skupne cene je obsegalo NSZ, koliko hiša oziroma drugo zemljišče. Opisane prodaje smo morali zaradi tega izključiti iz analize. V našo bazo podatkov prav tako nismo vključili transakcij z zemljišči, ki so imela kakšno nerazumno lastnost, na primer prenizko prodajno ceno. Sklepali smo, da prodaja ni potekala po tržnih načelih oziroma, da so podatki

nekvalitetni. Vključitev omenjenih transakcij bi poslabšala kvaliteto rezultatov, ki ne bi odražali realnih povprečnih vrednosti.

4.2 Urejanje in analiziranje podatkov o oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljiščih

Zbiranju je sledila obdelava podatkov preko izračunanih osnovnih statistik, ki smo jih potrebovali pri vrednotenju podatkov. Analizo smo opravili v dveh iteracijah, saj smo po prvi iteraciji iz nadaljnje analize dodatno izključili podatke, ki so bistveno odstopali od celotnega vzorca. Izključili smo jih zaradi previsoke oziroma prenizke cene na enoto površine. Z dodatnim izločanjem robnih primerov, smo povečali medsebojno primerljivost NSZ iz različnih lokalnih skupnosti in izboljšali kvaliteto podatkov za nadaljnjo podrobnejšo analizo ter se tako izognili tudi nepotrebnemu poslabšanju kvalitete oziroma natančnosti končnih rezultatov in ugotovitev. Izračunane podatke o povprečni velikosti oglaševanih in prodanih NSZ ter povprečni oglaševani in prodajni ceni NSZ smo kasneje uporabili pri izračunu komunalnega prispevka ter oceni tržne vrednosti enostanovanjske hiše.

4.3 Zbiranje podatkov o vrsti komunalne opreme na obravnavanem območju in višini komunalnega prispevka

Po opravljenem izračunu o povprečnih vrednostih NSZ, smo se lotili analiziranja in zbiranja podatkov o komunalnih prispevkih v izbranih lokalnih skupnostih. V uvodu so nas zanimala splošna dejstva in lastnosti komunalnega prispevka, kot je na primer definicija, kaj vpliva na njegovo višino, kako se oblikuje ter kako in zakaj se ga sploh obračunava, kdo je zavezanec za plačilo tega prispevka ter kaj s tem pridobi. Želeli smo tudi ugotoviti, kakšna merila in kriterije uporabljajo obravnavane lokalne skupnosti pri določevanju višine omenjenega prispevka. Podatke o sprejetih odlokih o programu opremljanja stavbnih zemljišč za posamezne lokalne skupnosti smo si pridobili preko spletnih strani posameznih občin, kjer so le ti tudi prosto dostopni. Sprejete odloke smo preučili, saj so v njih zapisane vrednosti za posamezne faktorje, olajšave ter tudi enačba na osnovi katere lokalne skupnosti zaračunavajo komunalni prispevek.

4.4 Zbiranje podatkov za oceno nadomestitvenih stroškov gradnje enostanovanjske hiše

Kot smo uvodoma že omenili, smo podatke za oceno nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše pridobili iz portala PEG. Izbrali smo si hišo z značilnostmi povprečne prodane enostanovanjske hiše, ki spada v srednji cenovni razred, s 100 m² uporabne površine in 198 m² neto

tlorisne površine (v nadaljevanju NTP). Hiša je podkletena samostojna stavba s poševno streho in z delno izkoriščeno mansardo. Predpostavili smo, da na vseh lokacijah gradimo hišo z enakimi dimenzijami in enakimi stroški izgradnje. Razlikovali so se le podatki o vrednostih NSZ v posameznih lokalnih skupnostih in višini komunalnega prispevka.

4.5 Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše na obravnavanih lokacijah

Po vseh zbranih podatkih in izračunanih relevantnih vrednostih smo ocenili tržne vrednosti enostanovanjske hiše v vseh obravnavanih lokalnih skupnostih. Pri oceni tržne vrednosti smo upoštevali tržno vrednost NSZ, višino komunalnega prispevka ter stroške izgradnje stavbe. Ta ocena predstavlja pavšalno oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše na obravnavanih lokacijah, ker smo upoštevali le manjše število in še to samo javno dostopnih podatkov za oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše. To je vsekakor potrebno upoštevati pri interpretaciji rezultatov.

5 ANALIZA TRGA IN OCENA POVPREČNIH TRŽNIH VREDNOSTI NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ

5.1 Oglaševana nezazidana stavbna zemljišča

Vzorci za analizo niso tako obsežni kot smo si želeli. Z večjimi vzorci bi pridobili boljši in zanesljivejši vpogled v dogajanje na nepremičninskem trgu z NSZ v posameznih lokalnih skupnostih ter s tem izboljšali tudi kvaliteto in zanesljivost rezultatov. V občini Cerklje na Gorenjskem smo tako analizirali 16 NSZ, občini Radovljica 10, eno zemljišče manj v občini Naklo ter 7 NSZ v občini Šenčur.

Preglednica 2: Osnovne statistike površin oglaševanih NSZ v obravnavanih občinah zbranih v obdobju 18.02.2013 – 12.03.2013

Občina	Povprečna površina [m ²]	Mediana [m ²]
Cerklje na Gorenjskem	592	535
Naklo	611	600
Radovljica	731	628
Šenčur	609	503

V povprečju so se v analiziranem obdobju največja NSZ glede na površino oglaševala v občini Radovljica (731 m²), najmanjša pa v občini Cerklje na Gorenjskem, ki so v povprečju obsegala 592 m² (preglednica 2). V ostalih dveh občinah, sta bili povprečni površini NSZ za nekaj m² večji kot v občini Cerklje na Gorenjskem.

Preglednica 3: Osnovne statistike cen oglaševanih NSZ v obravnavanih občinah zbranih v obdobju 18.02.2013 – 12.03.2013

Občina	Povprečna cena na enoto površine [€/m ²]	Mediana [€/m ²]	Najmanjša cena na enoto površine [€/m ²]	Največja cena na enoto površine [€/m ²]
Cerklje na Gorenjskem	96,00	85,00	52,00	175,00
Naklo	151,00	144,00	135,00	200,00
Radovljica	167,00	173,00	79,00	240,00
Šenčur	149,00	149,00	125,00	186,00

Podobno kot pri površinah, je tudi povprečna oglaševana cena najvišja v občini Radovljica (167,00 €/m²), najnižja pa v občini Cerklje na Gorenjskem (96,00 €/m²). Najvišja in najnižja cena se med seboj razlikujeta za skoraj tri četrtine. V občinah Naklo in Šenčur je povprečna cena NSZ približno enaka in se giblje okoli 150,00 €/m² (preglednica 3).

5.2 Prodana nezazidana stavbna zemljišča

Vzorci, uporabljeni za analizo prodajnih cen NSZ, so bili tri do štiri krat večji od oglaševanih. V občini Šenčur smo tako pridobili kar 47 ustreznih zabeleženih transakcij, v občini Radovljica 43, občini Cerklje na Gorenjskem 31 ter najmanj v občini Naklo z 28 ustreznimi transakcijami.

Preglednica 4: Osnovne statistike površin NSZ prodanih v obravnavanih občinah zbranih v obdobju 2010 – 2012

Občina	Povprečna površina [m ²]	Mediana [m ²]
Cerklje na Gorenjskem	581	417
Naklo	361	264
Radovljica	426	205
Šenčur	466	349

V povprečju so se najmanjša NSZ prodala v občini Naklo (361 m²), med tem ko so se za skoraj več kot polovico večja prodala v občini Cerklje na Gorenjskem (581 m²). Preostali občini (Šenčur in Naklo) se po površini prodanih NSZ nahajata nekje na sredini med obema skrajnima vrednostima (preglednica 4).

Preglednica 5: Osnovne statistike cen NSZ prodanih v obravnavanih občinah zbranih v obdobju 2010 – 2012

Občina	Povprečna cena na enoto površine [€/m ²]	Mediana [€/m ²]	Najmanjša cena na enoto površine [€/m ²]	Največja cena na enoto površine [€/m ²]
Cerklje na Gorenjskem	99,00	100,00	21,00	175,00
Naklo	64,00	50,00	25,00	159,00
Radovljica	92,00	80,00	31,00	210,00
Šenčur	110,00	112,00	12,00	249,00

Razlika med najceneje in najdražje prodanim NSZ v obravnavanem območju je podobna razliki pri oglaševanih cenah in se tudi tukaj (preglednica 5) razlikuje približno za tri četrtine vrednosti. Najcenejša NSZ so se v povprečju prodajala v občini Naklo (64,00 €/m²), najdražja pa v občini Šenčur (110,00 €/m²). V slednji občini se je prodalo tudi najcenejše ter najdražje zemljišče izmed vseh zbranih transakcij v opravljeni analizi.

5.3 Primerjava oglaševanih in prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč

Po predvidevanjih in že pridobljenem znanju s tega področja smo predpostavljali, da so prodajne cene v splošnem nižje od oglaševanih cen tudi pri NSZ. »Cena nepremičnine predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine« (Šubic Kovač, 2013).

Vzroki za nastanek teh sprememb so različni. Pripisemo jih lahko številnim dejavnikom, okoliščinam in sposobnostim tako na strani kupcev kakor tudi prodajalcev posamezne nepremičnine. Prodajna cena se tako oblikuje in predstavlja tisto količino denarja, pri kateri svoje interese uskladita kupec in prodajalec, torej predstavlja količino denarja, ki jo je kupec pripravljen odšteti in lastnik nepremičnine pripravljen sprejeti v zameno za prodajo nepremičnine. Na oblikovanje prodajne cene, glede na predhodno oglaševano tako vpliva več faktorjev, ki so lahko na primer špekulativni nakupi nepremičnin, časovna stiska na strani kupca oziroma prodajalca, trenutna (ne)aktivnost trga nepremičnin (razmerje med ponudbo in povpraševanjem), likvidnostne težave na strani prodajalcev ipd.

Da bi ugotovili, za koliko se dejansko znižajo oglaševane cene NSZ glede na prodajne cene, smo iz vzorca oglaševanih in vzorca prodanih NSZ poiskali primerljive pare zemljišč v vsaki lokalni skupnosti posebej, ki so predstavljeni v preglednici 6. Vsak par je bil sestavljen iz oglaševanega NSZ in primerljivega prodanega NSZ. Pogoji pri tem je bil, da sta si bili NSZ enaki oziroma čim bolj podobni tako po površini kot tudi lokaciji. Ko smo uspeli tvoriti pare, smo izračunali faktor zmanjšanja oglaševanih cen. To pomeni, da smo za vsako lokalno skupnost poiskali faktor, ki bi ga lahko pomnožili z oglaševano ceno NSZ ter tako ocenili prodajno ceno NSZ.

Preglednica 6: Faktor zmanjšanja oglaševanih cen NSZ

Občina	Oglaševano NSZ		Prodano NSZ		Faktor zmanjšanja oglaševanih cen	Povprečni faktor zmanjšanja oglaševanih cen
	Površina [m ²]	Cena na enoto površine [€/m ²]	Površina [m ²]	Cena na enoto površine [€/m ²]		
Cerklje na Gorenjskem	540	150,00	556	135,00	0,90	0,86
	530	130,00	560	107,00	0,82	
Naklo	460	155,00	419	119,00	0,77	0,77
Radovljica	400	160,00	438	100,00	0,63	0,74
	550	140,00	544	92,00	0,66	
	428	187,00	400	175,00	0,94	
Šenčur	940	160,00	820	130,00	0,81	0,71
	503	150,00	517	90,00	0,60	
	725	145,00	688	105,00	0,73	

V izvedeni primerjavi med oglaševanimi in prodajnimi cenami NSZ smo v občini Naklo našli le 1 par, v Cerkljah na Gorenjskem 2 para ter po 3 primerljive pare NSZ v Radovljici in Šenčurju. Ugotovili smo, da se je prodajna cena NSZ glede na oglaševane cene NSZ znižala od 16 % do 29 %. Najmanjše razlike med cenami so bile ugotovljene v občini Cerklje na Gorenjskem ter najvišje v občini Šenčur.

Faktorje zmanjšanja oglaševanih cen NSZ smo pomnožili s povprečnimi oglaševanimi cenami na enoto površine iz preglednice 5 in kot rezultat dobili njihove znižane vrednosti (preglednica 7).

Preglednica 7: Povprečne oglaševane cene na enoto površine z upoštevanim faktorjem zmanjšanja oglaševanih cen NSZ v obravnavanih občinah

Občina	Povprečna cena na enoto površine [€/m ²]
Cerklje na Gorenjskem	83,00
Naklo	116,00
Radovljica	123,00
Šenčur	107,00

Tudi če upoštevamo faktor zmanjšanja oglaševanih cen NSZ, se vrstni red glede na povprečno ceno zemljišč na enoto površine ne spremeni. Še vedno je najnižja cena na enoto površine v občini Cerklje na Gorenjskem (83,00 €/m²) in najvišja v občini Radovljica (123,00 €/m²). Povečala se je le razlika med občinama Naklo in Šenčur.

Če povprečne cene na enoto površine iz preglednice 7 primerjamo s povprečnimi prodajnimi cenami iz preglednice 5, lahko opazimo, da se, kljub upoštevanju faktorja zmanjšanja oglaševanih cen NSZ, le te še vedno precej razlikujejo. Iz tega razloga smo se odločili, da bomo oceno tržne vrednosti enostanovanjske hiše opravili zgolj na podlagi vzorca prodanih NSZ. Smatramo, da slednje bolj odražajo realno stanje na trgu nepremičnin, kot oglaševane cene NSZ.

5.4 Ocenjena tržna vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča

Kot je bilo že prej omenjeno smo oceno tržne vrednosti NSZ izvedli na podlagi povprečnih prodajnih cen na enoto površine za vsako lokalno skupnost posebej (preglednica 8). Vsem lokalnim skupnostim pa je skupna ista površina NSZ (459 m²), ki je bila določena kot skupna povprečna površina NSZ, izračunana iz površin NSZ v preglednici 4.

Preglednica 8: Ocenjena tržna vrednost NSZ v obravnavanih občinah

Občina	Tržna vrednost NSZ površine 459 m ² [€]	Tržna vrednost NSZ na enoto površine [€/m ²]	Površina NSZ [m ²]
Cerklje na Gorenjskem	45.441,00	99,00	459
Naklo	29.376,00	64,00	
Radovljica	42.228,00	92,00	
Šenčur	50.490,00	110,00	

6 IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBRAVNAVANE LOKALNE SKUPNOSTI

Vrsto let smo izgradnjo komunalnih objektov in naprav v naseljih razumeli kot splošni družbeni standard, ki ga more zagotoviti in v celoti financirati država oziroma lokalna skupnost iz svojih proračunskih sredstev. Že nekaj časa ta miselnost ne velja več in je tako v komunalnem gospodarstvu sedaj vedno bolj poudarjeno načelo samofinanciranja, ki se odraža tudi v drugačni razdelitvi stroškov izgradnje ter uporabe posameznih komunalnih objektov in naprav, pri čemer naj bi del stroškov izgradnje krili tudi investitorji. Tako so se njihovi prispevki k stroškom opremljanja stavbnih zemljišč spremenili v instrument zaključevanja finančnih konstrukcij in pokrivanja negativih saldov pri posameznem investicijskem projektu. Manj so bila merila natančna, bolj so lahko manevrirali s sredstvi. Prispevek investitorjev k stroškom opremljanja stavbnih zemljišč vse bolj postaja dajatev, s katero naj bi lokalne skupnosti zagotavljale potreben obseg lastnih sredstev za financiranje projektov okoljske infrastrukture (čistilne naprave, sortirnice odpadkov, centri za ravnanje z odpadki, deponije ipd.) (Rakar, 2011).

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi **programa opremljanja**, katerega izhodišče je občinski prostorski načrt ali občinski podrobni prostorski načrt. S programom opremljanja se za obstoječo komunalno opremo določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Pod slednje spadajo obračunska območja, stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka. Pri pripravi teh podlag lokalna skupnost upošteva že vložena sredstva v izgradnjo komunalne opreme in investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto (ZPNačrt, 2007).

Tako predstavlja **komunalni prispevek** plačilo dela stroškov gradnje komunalne infrastrukture, ki se odmerja na obračunskem območju (določeno v programu opremljanja) in ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo (magistralni, primarni in sekundarni vodi), razen tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (terciarni vodi). Tako je s plačilom komunalnega prispevka zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja (ZPNačrt, 2007).

V odlokih je večkrat omenjeno **obračunsko območje**. To je zaokroženo območje, kjer je na celotnem obsegu zagotovljena enaka namenska raba prostora, enaka kvaliteta komunalne oskrbe, istovrstna komunalna oprema in enaka možnost dostopa do javne infrastrukture. Enaka morata biti tudi gostota vodov javne komunalne opreme (m/ha) in gostota vrednosti vodov javne komunalne opreme (€/ha,

€/m²). Kadar območje opremljanja ne izpolnjuje teh pogojev, ga je potrebno smiselno razdeliti na več obračunskih območij (Rakar, 2011).

Poznati moramo tudi **zavezanca** za plačilo komunalnega prispevka. To je vsak investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje NTP objekta ali spreminja njegovo namembnost. Če investitor želi pridobiti gradbeno dovoljenje, mora pred tem poravnati stroške komunalnega prispevka (ZPNačrt, 2007). Lahko se tudi odmeri zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. Takrat izda pristojni organ občinske uprave odločbo po uradni dolžnosti vsem lastnikom objektov na območju, ki se opremlja z novo komunalno opremo oziroma se obstoječa komunalna oprema izboljšuje in niso plačali komunalnega prispevka za to komunalno opremo (Odlok ... Cerklje na Gorenjskem, 2008).

Pod **komunalno opremo** oziroma **infrastrukturo**, katere gradnjo zagotavlja občina, spadajo:

- »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine« (ZPNačrt, 2007).

Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za **opremljeno**:

1. »če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
2. če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto« (ZPNačrt, 2007).

6.1 Izračun komunalnega prispevka v obravnavanih lokalnih skupnosti

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na NTP objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. Pri tem minister predpiše podrobnejša merila (ZPNačrt, 2007).

V vseh obravnavanih odlokih o programu opremljanja stavbnih zemljišč je komunalni prispevek izračunan po sledeči enačbi:

$$KP = (D_{PI} \cdot C_{PI} \cdot A_{PI} + D_{TI} \cdot C_{TI} \cdot A_{TI} \cdot K_{dej}) \cdot i \quad (1)$$

Kjer je:

KP	komunalni prispevek;
i	letni povprečni indeks v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč;
A_{PI}	površina parcele;
A_{TI}	NTP;
C_{PI}	cena opremljanja glede na površino parcele objekta;
C_{TI}	cena opremljanja glede na NTP stavbe;
D_{PI}	delež površine parcele pri izračunu;
D_{TI}	delež NTP pri izračunu;
K_{dej}	faktor dejavnosti.

NTP se za novogradnje in druge posege, za katere se izdaja gradbeno dovoljenje, izračuna na podlagi načrta gradbenih konstrukcij oziroma načrta arhitekture v skladu s standardom SIST ISO 9836 (Odlok ... Cerklje na Gorenjskem, 2008).

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju lahko vsaka občina predpiše podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka. V nadaljevanju bomo predstavili, kakšna merila uporabljajo in katero komunalno opremo zaračunavajo občine Cerklje na Gorenjskem, Naklo, Radovljica in Šenčur v svojih odlokih o programu opremljanja stavbnih zemljišč. Pri vseh smo upoštevali obračunska območja z najvišjimi faktorji.

6.1.1 Občina Cerklje na Gorenjskem

Za potrebe komunalnega prispevka so stavbna zemljišča v občini Cerklje na Gorenjskem razdelili na skupine:

- aglomeracije – strnjena poseljena stavbna zemljišča, znotraj posameznega naselja, ki obsegajo površino najmanj 0,95 ha in stavbna zemljišča, ki so od teh oddaljena manj kot 100 m;
- razpršeno – razpršena stavbna zemljišča, ki ne ustrezajo kriterijem aglomeracije;
- letališče – vsa zemljišča na območju letališča.

V občini je tako skupaj 32 obračunskih območij. Od tega je 30 aglomeracij, ena skupina razpršenih in ena aglomeracija letališče. V komunalnem prispevku se obravnava komunalna oprema opisana v preglednici 9.

Preglednica 9: Določitev C_{pi} in C_{ti} za posamezno komunalno opremo v občini Cerklje na Gorenjskem (Odlok ... Cerklje na Gorenjskem, 2008)

Komunalna oprema	C_{pi}	C_{ti}
Ceste	5,49	25,40
Kanalizacija	5,32	22,19
Čistilna naprava	0,43	1,79
Vodovod	2,84	13,01
Javna razsvetljava	0,45	1,62
EKO-otoki	0,01	0,05
Zbirni center odpadkov	0,08	0,38
Javne površine	0,24	0,84

Delež površine parcele (D_{pi}) v tej občini k izračunu prispeva 0,6 in delež NTP (D_{ti}) 0,4. Faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe znaša 0,8. Oprostitev in olajšav za našo gradnjo v tej občini ne bi dobili, ker so le te na voljo gradnji stavb, pri katerih je investitorica občina (Odlok ... Cerklje na Gorenjskem, 2008).

6.1.2 Občina Naklo

Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Naklo (2011) razdeljuje komunalno opremo na primarno infrastrukturo in sekundarno infrastrukturo. Slednja je zapisana v preglednici 10. Pod objekte grajenega javnega dobrega (v nadaljevanju GJD) spadajo ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Preglednica 10: Določitev C_{pi} in C_{ti} za posamezno komunalno opremo v občini Naklo (Odlok ... Naklo, 2011)

Primarna infrastruktura	C_{pi}	C_{ti}
Vodovod	0,99	1,96
Kanalizacija	2,60	5,04
GJD	6,72	13,46
Odpadki	0,13	0,26
Sekundarna infrastruktura	C_{pi}	C_{ti}
Vodovod	1,42	2,81
Kanalizacija	5,06	9,79
GJD	7,95	15,93

Lokalna skupnost se je odločila, da je delež parcele (D_{pi}) manjši od deleža NTP (D_{ti}). Tako prvi znaša 0,3 in drugi 0,7. Pri tem pa je faktor dejavnosti za enostanovanjske hiše enak 0,7. Oprostitve plačila dela ali celotne vrednosti komunalnega prispevka so možne za gradnjo vseh drugih stavb, če tako na predlog župana odloči občinski svet s sklepom (Odlok ... Naklo, 2011).

6.1.3 Občina Radovljica

Po Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč v občini Radovljica so aglomeracije vsa zemljišča znotraj naselij. V odloku komunalno opremo, kot so cestno, kanalizacijsko in vodovodno omrežje, loči na primarno in sekundarno omrežje (preglednica 11). Pri obračunavanju cest so zraven vključeni pločniki, hodniki za pešce, varne šolske poti, kolesarske steze oziroma poti ter cestna razsvetljava. Med javne površine spadajo parkirišča, igrišča, trgi, parki in zelenice.

Za komunalno opremljeno zemljišče v občini velja tisto, za katerega so v oddaljenosti do 100 m od roba gradbene parcele zagotovljeni priključki na javno vodovodno, kanalizacijsko omrežje ter ima na enaki razdalji urejen cestni priključek.

Preglednica 11: Določitev C_{pi} in C_{ti} za posamezno komunalno opremo v občini Radovljica (Odlok o programu ... Radovljica, 2012)

Primarna infrastruktura	C_{pi}	C_{ti}
Ceste	3,56	16,6
Kanalizacija	1,67	7,06
Čistilne naprave	0,35	1,62
Vodovod	1,67	7,78
EKO-otoki	0,02	0,11
CERO	0,08	0,39
Javne površine	0,61	2,84
Sekundarna infrastruktura	C_{pi}	C_{ti}
Ceste	4,22	19,67
Cestna razsvetljava	0,46	2,15
Pločniki, kolesarske steze	0,22	0,95
Kanalizacija	1,52	6,7
Vodovod	2,16	10,07

D_{pi} delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka je 0,65 in D_{ti} delež NTP pri izračunu je 0,35 (Odlok o programu ... Radovljica, 2012). Faktor dejavnosti je v tej občini odvisen od vrste stavbe, ki je v našem primeru enostanovanjska in od velikosti naselja, merjeno po številu prebivalcev. Za naš primer smo izbrali najvišjo vrednost – 1, kar pomeni da predpostavljamo gradnjo v naselju z več kot 1000 prebivalci. Manj prebivalcev ima naselje, nižji je faktor dejavnosti. Posebnost pri občini

Radovljica je, da v enačbi komunalnega prispevka upošteva tudi faktor olajšav. Torej je celotna enačba (1) pomnožena še s tem faktorjem (Odlok o komunalnem ... Radovljica, 2006). Oprostitve ter olajšave so v občini sledeče:

- Za gradnjo gospodarske javne infrastrukture se komunalni prispevek ne plača.
- Za gradnjo javnih objektov, katerih investitor je uporabnik občinskega proračuna, se prispevek odmeri, vendar se investitorja lahko z odločbo na podlagi sklepa občinskega sveta v celoti ali delno oprosti plačila.
- Zavezancem, ki gradijo stanovanjske in nestanovanjske kmetijske stavbe, se višina komunalnega prispevka zmanjša glede na število prebivalcev v tistem naselju. Manj prebivalcev je tam, večje olajšave bodo imeli.
- Mlade družine, ki imajo vsaj enega šoloobveznega otroka in ki gradijo stanovanjske stavbe za lastne potrebe, se jim višina komunalnega prispevka zmanjša za 20%. Torej njihov faktor olajšav znaša 0,8.
- Zavezanec, ki stalno prebiva v Občini Radovljica že vsaj 15 let ali več, se prispevek zmanjša za 5 % do 15 % (odvisno koliko časa živijo tam). Pogoji pri tem je, da gradijo stanovanjske ali nestanovanjske kmetijske stavbe ter imajo v času izdaje odločbe tam stalno prebivališče.

Poleg tega je dodano, da skupna višina olajšav ne sme presegati 35 % izračunanega prispevka za naselja Radovljica in Lesce ter 45 % izračunanega prispevka za ostala naselja, razen naselja manjša od 100 prebivalcev. Pri slednjih omejitvah pri olajšavah ni. Če zavezanec nima nobenih olajšav, se enačba (1) pomnoži z 1 (Odlok o komunalnem ... Radovljica, 2006).

6.1.4 Občina Šenčur

V občini Šenčur imajo poleg Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo tudi Odlok o komunalnem prispevku za opremljanje naselij Šenčur in Srednja vas s kanalizacijskim omrežjem. Slednji je bil sprejet pozneje, zaradi kasneje zgrajenega kanalizacijskega omrežja. Na območju naselja Šenčur in Srednja vas se zato ob izračunanem komunalnem prispevku dodatno prištejejo stroški za kanalizacijo. Komunalni prispevek za omenjeno komunalno opremo se torej ne zaračunava po prej zapisani enačbi (1), temveč je njegova višina odvisna od velikosti NTP stavbe. Tako je znesek komunalnega prispevka v našem primeru za kanalizacijo znašal 900 €, ker je NTP enostanovanjske hiše med 150 m² in 300 m² (Odlok o komunalnem ... Šenčur, 2009). Iz preglednice 12 je prav tako razvidno, da je komunalna oprema – cesta – razdeljena v več obračunskih območij in je tako višina faktorjev C_{pi} in C_{ti} odvisna od lokacije zemljišča. Kot smo že navedli zgoraj, smo si za analizo izbrali najvišje faktorje. Zato v tem primeru izberemo obračunsko območje Šenčur in Srednja vas, saj ima kanalizacija na tem območju večji vpliv na ceno kot cesta.

Preglednica 12: Določitev C_{pi} in C_{ti} za posamezno komunalno opremo v občini Šenčur (Odlok o programu ... Šenčur, 2006)

Primarna infrastruktura	C_{pi}	C_{ti}
CESTA – severno obračunsko območje	3,74	12,81
CESTA – Šenčur, Srednja vas	4,34	14,54
CESTA – južno obračunsko območje	4,82	15,97
Območje s kanalizacijo	3,71	12,34
Kanalizacija-magistralni razvod	0,77	2,57
Vodovod	3,3	11,11
Javna razsvetljava	0,06	0,21

V odloku je zapisano, da sta D_{pi} in D_{ti} enaka, in sicer 0,5. Faktor dejavnosti, ki se določi glede na pretežno namembnost objekta, je za stanovanjsko namembnost enak 1. Plačila komunalnega prispevka so oproščeni investitorji gradnje javne komunalne infrastrukture, socialnih ter neprofitnih stanovanj in objektov, za katere je v celoti investitor občina Šenčur. Župan lahko, ob obvestitvi občinskega sveta, delno ali v celoti oprosti plačilo komunalnega prispevka za gradnjo javnih objektov, katerih investitor je uporabnik proračunskih sredstev (Odlok o programu ... Šenčur, 2006).

6.2 Rezultati izračuna komunalnega prispevka v obravnavanih lokalnih skupnostih

Za vsako lokalno skupnost smo izračunali komunalni prispevek po zgoraj napisanih kriterijih. Da smo rezultate lahko primerjali med seboj, je morala biti površina stavbnega zemljišča v vseh občinah enako velika. Tako smo upoštevali povprečno površino NSZ iz vzorca prodanih NSZ, ki znaša 459 m². Kot smo že prej omenili, je NTP ocenjevane hiše 198 m².

Preglednica 13: Komunalni prispevek v obravnavanih občinah

Občina	KP za zemljišče velikosti 459 m² [€]	KP na enoto površine [€/m²]
Cerklje na Gorenjskem	8.228,58	17,93
Naklo	8.202,83	17,87
Radovljica	10.193,35	22,22
Šenčur	7.729,54	16,84

Iz preglednice 13 je razvidno, da je komunalni prispevek na enoto površine najvišji v občini Radovljica (22,22 €/m²), za skoraj tretjino višji od najbolj ugodne občine Šenčur (16,84 €/m²). Med ostalima dvema občinama Naklo (17,87 €/m²) in Cerklje na Gorenjskem (17,93 €/m²) je razlika komaj opazna, saj se razlikujeta le za nekaj centov na m².

7 OCENA NADOMESTITVENIH STROŠKOV IZGRADNJE ENOSTANOVANJSKE HIŠE

V nalogi predpostavljamo, da na vseh lokacijah postavljamo enako enostanovanjsko hišo, ki spada v srednji cenovni razred, s 100 m² uporabne površine in 198 m² NTP. Hiša je podkletena samostoječa stavba s poševno streho in z delno izkoriščeno mansardo (preglednica 14). Objekt ima enake dimenzije, kot tudi enake stroške izgradnje, ki se glede na makro lokacijo (lokalna skupnost) in mikro lokacijo (konkretno NSZ) objekta med seboj ne razlikujejo. Podatke o izbrani enostanovanjski hiši smo pridobili iz projektantske ocene investicije v enostanovanjsko hišo po standardu DIN 276, ki obravnava in razčlenjuje investicijske stroške za gradnjo objekta. Zagotavlja tudi zanesljivo načrtovanje financiranja in njegovo izvajanje v načrtovanih okvirjih.

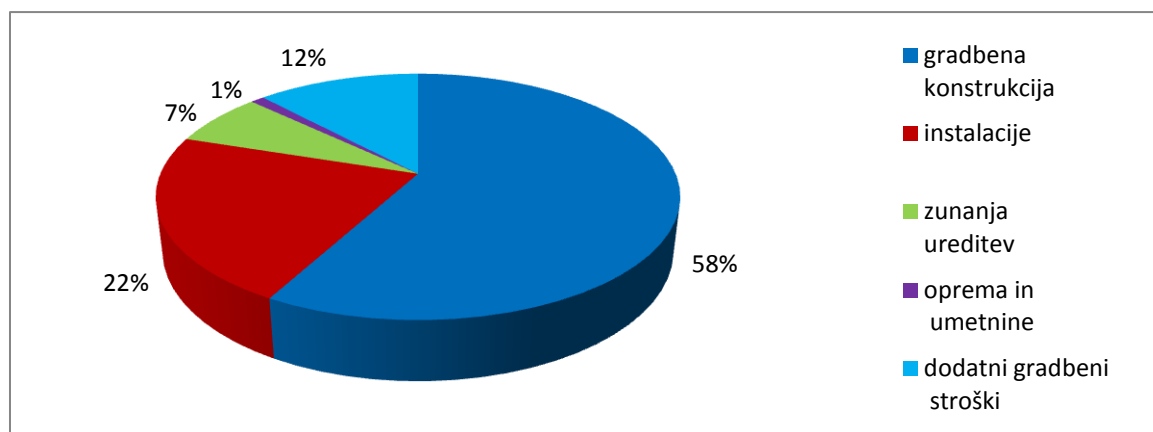
Preglednica 14: Ocena in razčlenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje enostanovanjske hiše (PEG, 2013)

Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M)			
Kratek opis objekta:			
Enodružinska stanovanjska hiša kot samostoječa stavba s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+M(delno), 100m ² stanovanjske površine, srednji cenovni razred			
Ocena površin in prostornin:			
Uporabna površina	100	m ²	
NTP	198	m ²	
Bruto tlorisna površina	230	m ²	
Bruto prostornina	621	m ³	
ZEMLJIŠČE - PARCELA	0,0	%	0,00 €
PRIPRAVA IN UREDITEV ZEMLJIŠČA	0,0	%	0,00 €
Gradbena jama	1,8	%	2.798,56 €
Temeljenje in plošče nad tlemi	3,1	%	4.819,74 €
Zunanje stene	24,6	%	38.246,95 €
Notranje stene	17,4	%	27.052,72 €
Stropi	15,2	%	23.632,26 €
Streha	8,4	%	13.059,93 €
Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	1,5	%	2.332,13 €
Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	1,5	%	2.332,13 €
GRADBENA KONSTRUKCIJA	73,5	%	114.274,42 €
Kanalizacija, vodovod in plinovod	7,9	%	12.282,56 €
Ogrevalne naprave	12,0	%	18.657,05 €
Prezračevalne instalacije in klimatizacija	0,0	%	0,00 €
Elektroinstalacije	6,6	%	10.261,38 €
Telekomunikacijske in informacijske naprave	0,0	%	0,00 €

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 14

Transportne naprave	0,0	%	0,00 €
Posebna namenska oprema in naprave	1,1	%	1.710,23 €
Centralno nadzorni sistemi	0,0	%	0,00 €
Ostala dela pri instalacijskih delih	0,0	%	0,00 €
INSTALACIJE	27,6	%	42.911,21 €
ZUNANJA UREDITEV	8,5	%	13.215,41 €
OPREMA IN UMETNINE	1,9	%	2.954,03 €
Vrednost načrtov arhitekture	2,0	%	3.183,64 €
Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	1,1	%	1.724,47 €
Vrednost načrtov strojnih instalacij	0,6	%	862,24 €
Vrednost načrtov električnih instalacij	0,6	%	862,24 €
Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	4,0	%	6.141,28 €
Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja projekta, raziskave in preiskave	7,6	%	11.791,25 €
DODATNI GRADBENI STROŠKI	15,8	%	24.565,11 €
VSE SKUPAJ			155.475,40 €



Grafikon 1: Stroški gradnje enostanovanjske hiše po projektantski oceni investicij

Zavedati se moramo, da se vsaka sprememba pri načrtovanju, odraža tudi kot sprememba na strani stroškov. Zato standard uporablja razčlenitev pri izračunavanju stroškov stavb. Gradnjo razdeli na različne stroškovne skupine:

- zemljišče,
- priprava in komunalno opremljanje,
- stavba – gradbene konstrukcije,
- stavba – tehnične naprave oziroma instalacije,
- zunanje ureditve – objekti,
- opremljenost (notranja oprema) in umetnine,
- gradbeni postranski stroški (dodatni).

Iz projektantske ocene investicije za izbrano enostanovanjsko hišo je razvidno, da glede na celotno investicijo v stanovanjsko hišo gradbena konstrukcija obsega 58 %, instalacije 22 %, zunanja ureditev skupaj z opremo in umetninami 8 %, dodatni gradbeni stroški pa predstavljajo 12 % celotne investicije (grafikon 1).

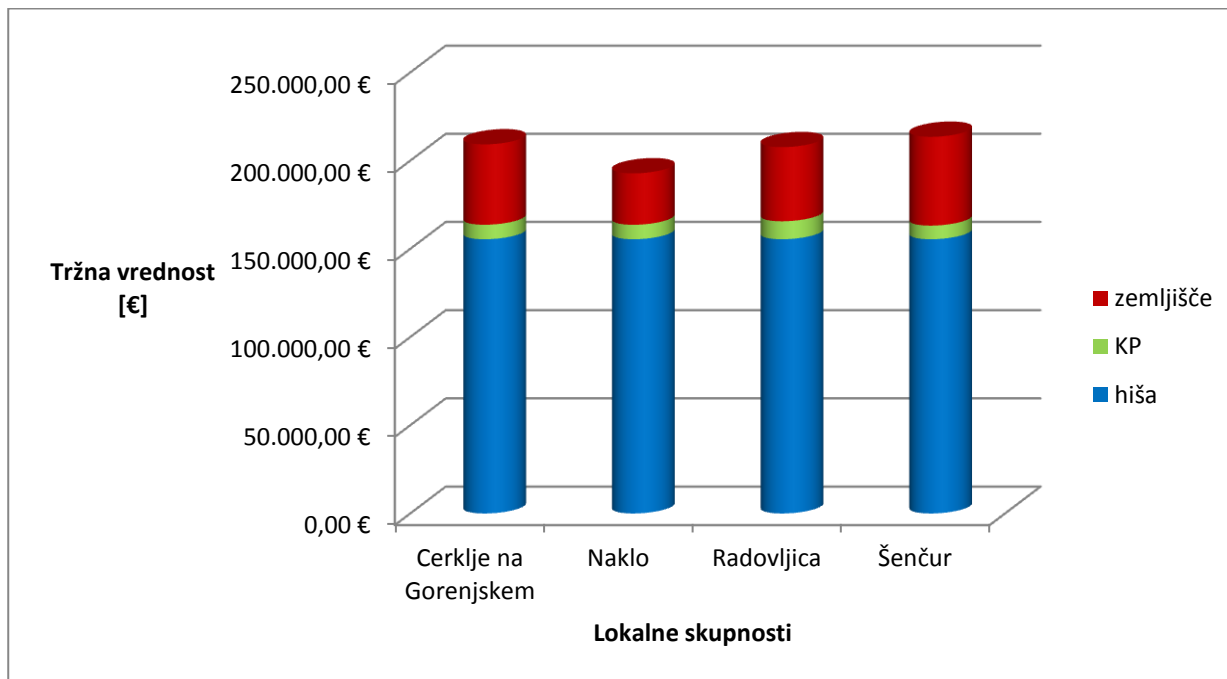
V našem primeru se stroškov zemljišča ter priprave in ureditve zemljišča ni upoštevalo, saj bomo to pridobili z analizami, ki jih izvajamo v diplomski nalogi. Za naše potrebe smo iz standarda uporabili samo stroške postavitve stavbe, torej stroške gradbenih konstrukcij, obrtniških del in instalacij, ki skupaj z davkom na dodano vrednost znašajo 155.475,40 €.

8 OCENA TRŽNE VREDNOSTI ENOSTANOVANJSKE HIŠE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Na podlagi izračunov tržne vrednosti NSZ, komunalnih prispevkov in nadomestitvenih stroškov izgradnje nove stavbe smo lahko ocenili tržno vrednost enostanovanjske hiše v obravnavanih lokalnih skupnostih. Vrednosti komunalnih prispevkov v preglednici 15 so izračunane za stavbno zemljišče velikosti 459 m², ki predstavlja povprečno površino NSZ iz vzorca prodanih NSZ na obravnavanih območjih.

Preglednica 15: Ocenjena tržna vrednost enostanovanjske hiše in struktura ocenjene tržne vrednosti v obravnavanih občinah

Občina	Tržna vrednost NSZ površine 459 m ²		KP za zemljišče površine 459 m ²		Nadomestitveni stroški izgradnje nove stavbe		Ocenjena tržna vrednost enostanovanjske hiše	
	[€]	[%]	[€]	[%]	[€]	[%]	[€]	[%]
Cerklje na Gorenjskem	45.441,00	22	8.228,58	4	155.475,40	74	209.144,98	100
Naklo	29.376,00	15	8.202,83	4	155.475,40	81	193.054,23	100
Radovljica	42.228,00	20	10.193,35	5	155.475,40	75	207.900,75	100
Šenčur	50.490,00	23	7.729,54	4	155.475,40	73	213.696,94	100



Grafikon 2: Ocena tržne vrednosti enostanovanjske hiše v obravnavanih lokalnih skupnostih

Iz preglednice 15 in hkrati iz grafikona 2 je dobro razvidno, da ima ocenjevana enostanovanjska hiša najnižjo tržno vrednost v občini Naklo (193.054,23 €), izključno zaradi najnižje tržne vrednosti NSZ. Zaradi istega vzroka – najvišje tržne vrednosti NSZ, je v občini Šenčur tržna vrednost nove hiše najvišja (213.696,94 €). Medsebojne razlike tržnih vrednosti enostanovanjskih hiš v obravnavanih lokalnih skupnostih so v razponu med 1.000 € in 21.000 €. V primerjavi s celotno tržno vrednostjo nepremičnine se to lahko sliši zanemarljivo malo, vendar lahko omenjena razlika za posameznika še kako pomembna. Narava komunalnega prispevka zahteva, da ga je potrebno v celoti poravnati lokalni skupnosti pred pričetkom gradnje, saj je izdaja gradbenega dovoljenja neposredno pogojena s poravnanimi obveznostimi investitorja do lokalne skupnosti v smislu omenjenega prispevka. Ravno zaradi tega, ker je treba omenjen znesek poravnati pred samim začetkom gradnje je za vsakega investitorja zelo pomembno kako visok komunalni prispevek bo moral poravnati vključno z nakupom NSZ, preden bo sploh začel z gradnjo. V teh okoliščinah pa izračunana razlika (pribl. 21.000 €) med lokalnimi skupnostimi, čeprav je relativno majhna glede na celotno vrednost investicije, dodatno pridobi na argumentaciji.

Zanimalo nas je tudi, koliko odstotkov tržne vrednosti enostanovanjske hiše predstavljata tržna vrednost zemljišča in komunalni prispevek. Pričakovali smo, da bodo stroški izgradnje hiše predstavljali večinski del stroškov in izračuni so naše domneve le še potrdili. V preglednici 15 je prikazano, da se stroški izgradnje nove stavbe gibljejo med 73 % in 81 % celotne investicije, zemljišča od 15 % do 23 % in komunalnega prispevka nekje med 4 % in 5 %.

Poleg strukture ocenjene tržne vrednosti, smo bolj podrobno raziskali tržno vrednost komunalno opremljenega NSZ na enoto površine, saj je to edina vrednost, ki se razlikuje med občinami.

Preglednica 16: Tržna vrednost komunalno opremljenega NSZ na enoto površine v obravnavanih občinah

Občina	KP na enoto površine [€/m ²]	Tržna vrednost NSZ na enoto površine [€/m ²]	Tržna vrednost komunalno opremljenega NSZ na enoto površine [€/m ²]
Cerklje na Gorenjskem	17,93	99,00	116,93
Naklo	17,87	64,00	81,87
Radovljica	22,22	92,00	114,22
Šenčur	16,84	110,00	126,84

Kljub temu da je strošek komunalnega prispevka na enoto površine v občini Šenčur najmanjši (16,84 €/m²), je končna skupna vrednost komunalno opremljenega NSZ najvišja (126,84 €/m²), zaradi

najvišje tržne vrednosti NSZ na enoto površine ($110,00 \text{ €/m}^2$). Ravno zaradi tako nizke vrednosti zemljišča na enoto površine ($64,00 \text{ €/m}^2$), ima občina Naklo najbolj ugodno tržno vrednost komunalno opremljenega zemljišča na enoto površine ($81,87 \text{ €/m}^2$). Čeprav ima občina Radovljica najvišji komunalni prispevek, ima na koncu nižjo tržno vrednost komunalno opremljenega NSZ kot občini Cerklje na Gorenjskem in Šenčur, zaradi nižje tržne vrednosti zemljišča na enoto površine (preglednica 16).

Ko smo v 6. poglavju opisovali merila za odmero komunalnega prispevka, smo opazili, da občina Radovljica v enačbi upošteva številne olajšave, katerih ni malo. Zanimalo nas je, koliko bi znašala vrednost zemljišča, če bi upoštevali vsaj eno olajšavo. V primeru mlade družine, bi se trenutna vrednost komunalnega prispevka zmanjšala za 20 % in tako bi dobili podobno vrednost kot pri občini Šenčur. Končna tržna vrednost komunalno opremljenega NSZ bi tako znašala $109,78 \text{ €/m}^2$. Če bi pri tem dodatno upoštevali še, da gradimo v naseljih, ki imajo manj kot 1000 prebivalcev (na primer v naseljih od 100 do 200 prebivalcev), bi se faktor dejavnosti zmanjšal za 25 % in tako na koncu dobili znižano tržno vrednost komunalno opremljenega NSZ v višini $107,48 \text{ €/m}^2$. Naj spomnimo, da mlada družina ni edina olajšava, ampak so olajšave tudi za rezidente, ki imajo stalno prebivališče v lokalni skupnosti vsaj 15 let.

Tudi v občini Cerklje na Gorenjskem, bi bila končna vrednost zemljišča lahko bolj ugodna. Pri računanju komunalnega prispevka smo pod komunalno opremo namreč upoštevali čistilno napravo, ki pa je na voljo le v dveh naseljih (Adergas, Praprotna Polica). Če bi gradili hišo v kakšnem drugem naselju, bi bil komunalni prispevek nižji za več kot 2.500 €, pri tem pa bi bila tržna vrednost komunalno opremljenega zemljišča enaka $111,28 \text{ €/m}^2$. Vendar se je potrebno zavedati, da bodo morala v prihodnje vsa gospodinjstva, ki niso priključena na komunalno omrežje zgraditi svojo malo čistilno napravo. Hkrati pa bi poudarili, da so v Operativnem programu odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (za obdobje 2005-2017) predvideni tudi posamezni roki njegove izvedbe za lokalne skupnosti in individualne objekte, ki se razlikujejo glede na velikost poselitvenega območja, občutljiva ali vodovarstvena območja ipd. Ti so:

- 31. december 2010 za čiščenje in 31. december 2012 za 95 % odvajanje v kanalizacijo za poselitveno območje, ki je obremenjeno z več kot 15.000 populacijskih ekvivalentov (v nadaljevanju PE),
- 31. december 2015 za čiščenje in 31. december 2017 za 95 % odvajanje v kanalizacijo za poselitveno območje, ki je obremenjeno z več kot 2.000 PE, in
- 31. december 2015 za čiščenje in 31. december 2017 za 80 % odvajanje v kanalizacijo za poselitveno območje, ki je obremenjeno med 50 in 2.000 PE ter gostoto obremenjenosti z več kot 20 PE/ha in več kot 10 PE/ha, če gre za naselje na občutljivem ali vodovarstvenem območju. Ostala gospodinjstva na občutljivejših območjih, ki niso priključena na omrežja, morajo do leta 2015 vzpostaviti čistilno

napravo, vsa druga območja, ki prav tako niso priklopljena na omrežje, pa do leta 2017 (Operativni program, 2004).

Podobna zgodba je prav tako v občini Šenčur, ko smo si za obračunsko območje izbrali Šenčur in Srednjo vas. Če bi izbrali severni del občine, bi strošek komunalnega prispevka znižali na 14,21 €/m² in tako bi končna vrednost zemljišča znašala 124,21 €/m².

S tem želimo povedati, da tržne vrednosti enostanovanjske hiše iz preglednice 15 lahko tudi spremenimo s preiščljeno izbiro lokacije NSZ. Izkazalo se je, da lahko tako prihranimo, saj v vseh obračunskih območjih ni zagotovljena enaka komunalna oprema.

Ob tem se moramo zavedati, da lahko v roku nekaj let lokalna skupnost zagotovi boljšo komunalno opremljenost stavbnih zemljišč, kar pomeni, da bo zavezanec moral plačati prispevek za novo dodatno komunalno opremo. V primeru novogradnje na območju, na katerem je v prihodnjih letih predvidena izgradnja dodatne komunalne infrastrukture, lahko rečemo da bomo ob samem začetku gradnje plačali manjši KP, vendar se moramo hkrati zavedati, da nas drugi obrok plačila KP čaka ob izboljšanju oziroma izgradnji dodatne komunalne infrastrukture.

9 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Zaključne ugotovitve, ki izhajajo iz opravljenih analiz v diplomski nalogi so:

1. Podatki, dostopni iz javnega vpogleda v ETN so uporabni zgolj od leta 2010 naprej. Informacije o površinah prodanih NSZ od leta 2007 do 2009 v javnem vpogledu v ETN niso na voljo, temveč zgolj podatki o njihovih prodajnih cenah. V analizo jih nismo vključili, ker iz njih nismo mogli razbrati ključnega podatka – vrednosti NSZ na enoto površine.
2. Povprečna oglaševana cena NSZ v občini Cerklje na Gorenjskem je ta znašala 96,00 €/m², v občini Naklo 151,00 €/m², v občini Radovljica 167,00 €/m² in v občini Šenčur 149,00 €/m².
3. Povprečna prodajna cena NSZ na enoto površine v občini Cerklje na Gorenjskem je 99,00 €/m², v občini Naklo 64,00 €/m², v občini Radovljica 92,00 €/m² in v občini Šenčur 110,00 €/m².
4. Najmanjše razlike med oglaševanimi in prodajnimi cenami NSZ so bile ugotovljene v občini Cerklje na Gorenjskem ter najvišje v občini Šenčur.
5. Komunalni prispevek na enoto površine je najvišji v občini Radovljica (22,22 €/m²), za skoraj tretjino višji od najbolj ugodne občine Šenčur (16,84 €/m²). Med ostalima dvema občinama Naklo (17,87 €/m²) in Cerklje na Gorenjskem (17,93 €/m²) je razlika komaj opazna, saj se razlikujeta le za nekaj centov na m².
6. Ocenjevana enostanovanjska hiša ima najnižjo tržno vrednost v občini Naklo (193.054,23 €), izključno zaradi najnižje tržne vrednosti NSZ. Zaradi istega vzroka – najvišje tržne vrednosti NSZ, je v občini Šenčur tržna vrednost nove hiše najvišja (213.696,94 €). Tržna vrednost enostanovanjske hiše v občini Radovljica znaša 207.900,75 € in 209.144,98 € v občini Cerklje na Gorenjskem. Medsebojne razlike tržnih vrednosti enostanovanjskih hiš v obravnavanih lokalnih skupnostih so v razponu med 1.000 € in 21.000 €. Glede na v nalogi izračunane tržne vrednosti to pomeni, da lahko nižji znesek komunalnega prispevka (z upoštevanjem olajšav) delno ali v celoti celo kompenzira razliko ob nakupu (mogoče nekoliko dražjega) NSZ v lokalni skupnosti. Na drugi strani pa nas lahko visok znesek komunalnega prispevka dodatno odvrne od nakupa že tako ali tako dragega NSZ. Vse skupaj pa je seveda odvisno od tega, kako pomembna nam je sama mikro lokacija nepremičnine, saj bomo tam v prihodnje tudi živeli.

Iz naloge lahko sklepamo, da je mogoče z gradnjo enakega objekta na enako velikem zemljišču in primerljivimi lokacijami, vendar z različnimi vrednostimi NSZ in višinami komunalnih prispevkov, s preudarnimi odločitvami že v začetnih fazah odločanja o novogradnji, prihraniti do 21.000 €. Omenjena sredstva lahko prerazporedimo na druga stroškovna mesta v okviru novogradnje ali pa investicijo enostavno pocenimo za omenjeno vrednost. Omenjene ugotovitve so dan danes v oteženih razmerah financiranja investicij v

novogradnje in splošnih težavah mladih družin pri reševanju stanovanjskega problema nadvse pomembne.

7. Na stroške investicije bolj vpliva tržna vrednost zemljišča kot višina komunalnega prispevka, ki pa tudi ni zanemarljiv. Glede na celotno investicijo v enostanovanjsko hišo ima nakup zemljišča skupaj s stroškom komunalnega prispevka manjšo vlogo, saj zavzema približno 20 % vseh stroškov investicije. Vendar je kljub temu za investitorje zelo pomemben, saj ga morajo v celoti poravnati že pred začetkom gradnje samega objekta.
8. Če si investitor že izbere lokacijo oziroma lokalno skupnost, kjer bo gradil, naj si v odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč ogleda obračunska območja. V diplomski nalogi se je izkazalo, da lahko tako bistveno prihranimo, saj v vseh obračunskih območjih ni zagotovljena enaka komunalna oprema. Ob tem se moramo zavedati, da lahko v roku nekaj let lokalna skupnost zagotovi izboljšanje komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča, kar pomeni, da bo zavezanec moral plačati prispevek za novo komunalno opremo. Razlika je v tem, da bo plačal kasneje in ne v tem trenutku.

10 LITERATURA

1. Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS), 2013. Kartografska podlaga: Prostorske enote Slovenije.
<http://portal.geopedia.si/> (Pridobljeno 28. 08. 2013)
2. <http://www.bolha.com/nepremicnine> (Pridobljeno 12. 3. 2013.)
3. <http://www.nepremicnine.net> (Pridobljeno 12. 3. 2013.)
4. <http://www.salomon.si/oglasi> (Pridobljeno 12. 3. 2013.)
5. Občina Naklo. 2013.
http://naklo.si/vsebina/predstavitev/osnovni_podatki_obcine/ (Pridobljeno 28. 6. 2013.)
6. Občina Radovljica. 2013.
<http://www.radovljica.si/podrocje.aspx> (Pridobljeno 2. 8. 2013.)
7. Odlok o komunalnem prispevku v Občini Radovljica. Deželne novice, glasilo Občine Radovljica – Uradne objave, št. 430-2-0008/2006.
8. Odlok o komunalnem prispevku za opremljanje naselij Šenčur in Srednja vas s kanalizacijskim omrežjem. Uradni vestnik Gorenjske, št. 35100-0001/09-1.
9. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Naklo. Uradni list RS št. 79/2011: 10187.
10. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju občine Cerklje na Gorenjskem. Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 2/2008, 4/2008.
11. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč v Občini Radovljica. Deželne novice, glasilo Občine Radovljica – Uradne objave, št. 007-0004/2012-3.
12. Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje občine Šenčur. Uradni vestnik Gorenjske, št. 35100- 0001/06-1.
13. Operativni program. 2004.

http://www.mko.gov.si/fileadmin/mko.gov.si/pageuploads/zakonodaja/varstvo_okolja/operativni_programi/operativni_program_komunalne_vode.pdf (Pridobljeno 31. 8. 2013.)

14. PEG. 2013.

<http://www.peg-online.net/> (Pridobljeno 2. 8. 2013.)

15. Prostor. 2013.

<http://e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 20. 8. 2013.)

16. Rakar, A. 2011. Komunalno in stanovanjsko gospodarstvo. Študijsko gradivo za študente 4. letnika VKI, 4. letnika GEO UNI – prostorska informatika, 4. letnika GR UNI – komunalna smer. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 7, 12.

17. SURS. 2013.

<http://www.stat.si/> (Pridobljeno 18. 8. 2013.)

18. Šubic Kovač, M. 2013. Upravljanje in vrednotenje nepremičnin (študijsko gradivo). Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo.

http://ucilnica1213.fgg.uni-lj.si/file.php/933/DRUGO_POGLAVJE_DEJAVNOSTI_ZZADNJA.pdf (Pridobljeno 18. 8. 2013.)

19. Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Uradni list RS št. 33/2007: 4585.